Kapitalanleger aufgepasst: Vermietete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Top-Lage von Wels!

Objektnummer: 5950/4107

Eine Immobilie von Thomas Girkinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1922
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	59,53 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 96,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	169.000,00 €
Betriebskosten:	85,25 €
Heizkosten:	83,00 €
USt.:	25,74 €

Provisionsangabe:

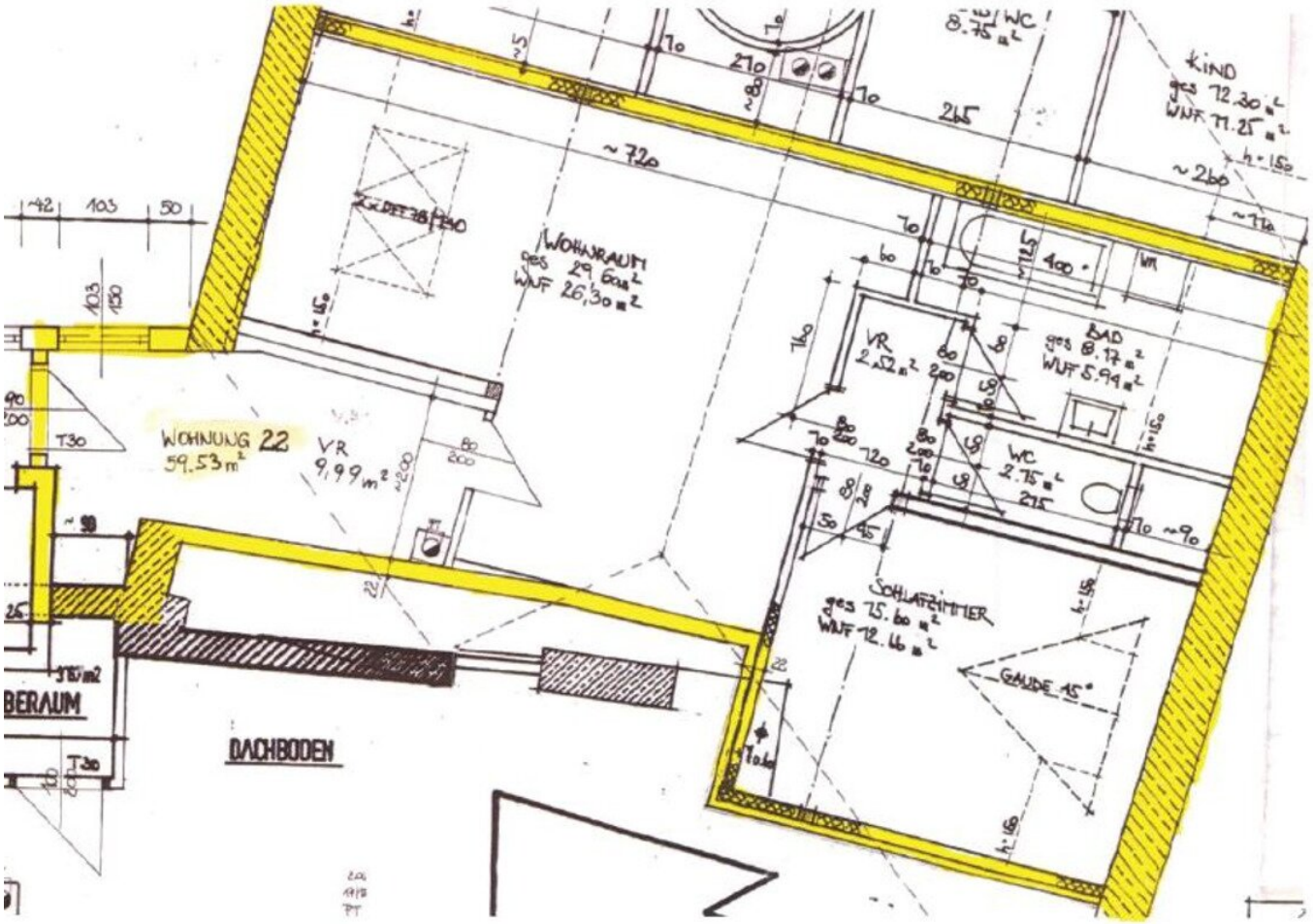
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Aldin Tahic

Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32
4020 Linz

PFANDHAUS


WOHNUNG 22
59.53 m²
VR
9.99 m²
WOHNRAUM
WOHNFL 26.30 m²
BAD
WOHNFL 5.99 m²
WC
2.75 m²
SCHLAFZIMMER
WOHNFL 12.46 m²
KIND
WOHNFL 11.25 m²
DACHBODEN
GAUBE 15°
T30

Objektbeschreibung

Kapitalanleger aufgepasst: Vermietete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Top-Lage von Wels!

Zum Verkauf gelangt eine wunderschöne Dachgeschosswohnung im Zentrum von Wels. Auf einer Wohnfläche von 59,53 m² bietet diese attraktive Immobilie zwei lichtdurchflutete Zimmer, die dank der großzügigen Raumhöhe von über 3 Metern eine besonders helle Atmosphäre schaffen. Ideal geeignet für Singles, Paare oder kleine Familien, die das urbane Leben im Herzen der Stadt genießen möchten. Die Immobilie ist barrierefrei.

Die Etagenheizung sorgt für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit, während der Heizofen im Wohnzimmer zusätzlich eine behagliche Atmosphäre bietet. Das Bad wurde 2023 komplett saniert, das WC ist separat. Im Kellerabteil finden Sie einen Stromanschluss, ideal für zusätzliche Lagerung oder als weiteren Nutzraum.

Die Wohnung ist ab dem 1. März 2025 vermietet, mit einem Mietvertrag über 3 Jahre – eine ideale Gelegenheit für Investoren, die eine Immobilie mit laufendem Mieteinkommen suchen. Die Jährliche Netto Miete zzgl. beträgt €6.540,- somit ergibt sich eine Nettorendite von ca. 3,8%

Der Kaufpreis von EUR 169.000,- ist für diese zentrale Lage und die hohe Wohnqualität unschlagbar!

Raumaufteilung

Vorraum - Küche - Bad mit Dusche - getrenntes WC - Wohnzimmer - Schlafzimmer

Lage

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ideal, sowohl der Bus als auch der Bahnhof sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Somit sind Sie flexibel und können auch ohne Auto bequem in die Innenstadt oder in die umliegenden Städte gelangen. Die Lage der Wohnung lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Universität, Supermarkt oder Bäckerei – alles ist bequem zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Auch für Freizeitaktivitäten bietet Wels eine Vielzahl an Möglichkeiten. Die malerische Altstadt, zahlreiche Parks und Grünflächen sowie kulturelle Veranstaltungen sorgen für Abwechslung und Lebensqualität.

Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen

gerne unter der Rufnummer 0664 398 34 62 zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer). Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap